



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Bachtobel, Zürich-Wiedikon

Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2000¹

Art. 1 Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan, im Sinne von §§ 83 und 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG), gilt für das Gebiet zwischen Bachtobelstrasse und Hegianwandweg, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 5884, 7959 und Teile von 6844 mit einer Gesamtfläche von 21 500 m².

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 31. Januar 2000 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplan-Gebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplanes.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplan-Gebiets die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

³Die Wirkung der Baulinie an der Bachtobelstrasse bzw. Wegabstandslinien im Gestaltungsplan-Gebiet sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplanes suspendiert.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplan-Gebiet ist in die Gebiete A, B, C und D gegliedert.

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

²Gegenüber ausserhalb des Gestaltungsplan-Gebiets liegenden Grundstücken ist ein Abstand von 3,5 m einzuhalten. Dieser darf mit nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.

³Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebiets dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten wer-

den. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Art. 5 Geschosszahlen/ Mantelhöhen

In den Gebieten A und B dürfen folgende Mantelhöhen und Geschosszahlen nicht überschritten werden:

A Wohnüberbauung:

Mantelhöhe 476,00 m ü. M.

Es sind 7 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (inkl. Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

B Öffentliche Nutzung:

Mantelhöhe 470,00 m ü. M.

Es sind 5 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (inkl. Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

Art. 6 Abweichungen

¹Das durch die Mantellinien und Mantelhöhen bestimmte Ausmass der Gebäude darf nicht überschritten werden.

²Abweichend davon sind zulässig:

- a) Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen), sofern sie auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und um höchstens 2 m über die Mantellinien resp. Fassaden hinausragen; entlang öffentlicher Strassen und Wege ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- b) Dächer oder Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°.
- c) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Anlagen gemäss § 292 PBG.

Art. 7 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzfläche darf 17 000 m² nicht überschreiten, davon entfallen für das Gebiet A 12 000 m² und für das Gebiet B 5000 m².

²Eine Ausnützungsübertragung zwischen den Gebieten A und B ist bis zu maximal 1000 m² erlaubt.

³Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

⁴Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 Nutzweise

¹Im Gestaltungsplan-Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Nicht störende Betriebe- und Dienstleistungen
- c) Öffentliche Nutzungen wie Schulen, Sportanlagen usw.
- d) bis zu 3% besondere Gebäude
- e) bis zu 12% unterirdische Bauten, mit Ausnahme des Gebiets C
- f) Anlagen für die Verkehrserschliessung (oberirdische Parkierung, Zu- und Wegfahrten) im Rahmen der Gestaltungsanforderung gemäss Art. 11, mit Ausnahme des Gebiets C.

²Im Gebiet A ist ein Wohnanteil von mindestens 90% der realisierten Gesamtnutzfläche einzuhalten.

³Im Gebiet B besteht keine Wohnanteilspflicht.

⁴Das Gebiet C ist ein Freihaltebereich. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

⁵Das Gebiet D ist ein Freihaltebereich.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplan-Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 10 Erschliessung/ Parkierung

¹Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplan-Gebiets ist im gesamten Anschlussbereich Bachtobelstrasse und Hegianwandweg erlaubt. Der Freihaltebereich entlang dem Hegian-

wandweg (kommunaler Grünbereich) darf nicht über das notwendige Mass hinaus zweckentfremdet werden.

²Für die Anordnung und die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich massgebend. An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

³Zwischen den Gebieten A und B ist eine sinnvolle Gehwegverbindung vorzusehen.

Art. 11 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

²Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

²Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen,

- in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen resp. so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird, oder es ist eine andere geeignete Massnahme zur Regenwasserretention vorzusehen,
- Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu erhalten,
- Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.

³Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Massgebend für den Nachweis ist der Heizenergiebedarf sämtlicher Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal.

Art. 13 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereit zu stellen.

Art. 14 Etappierung

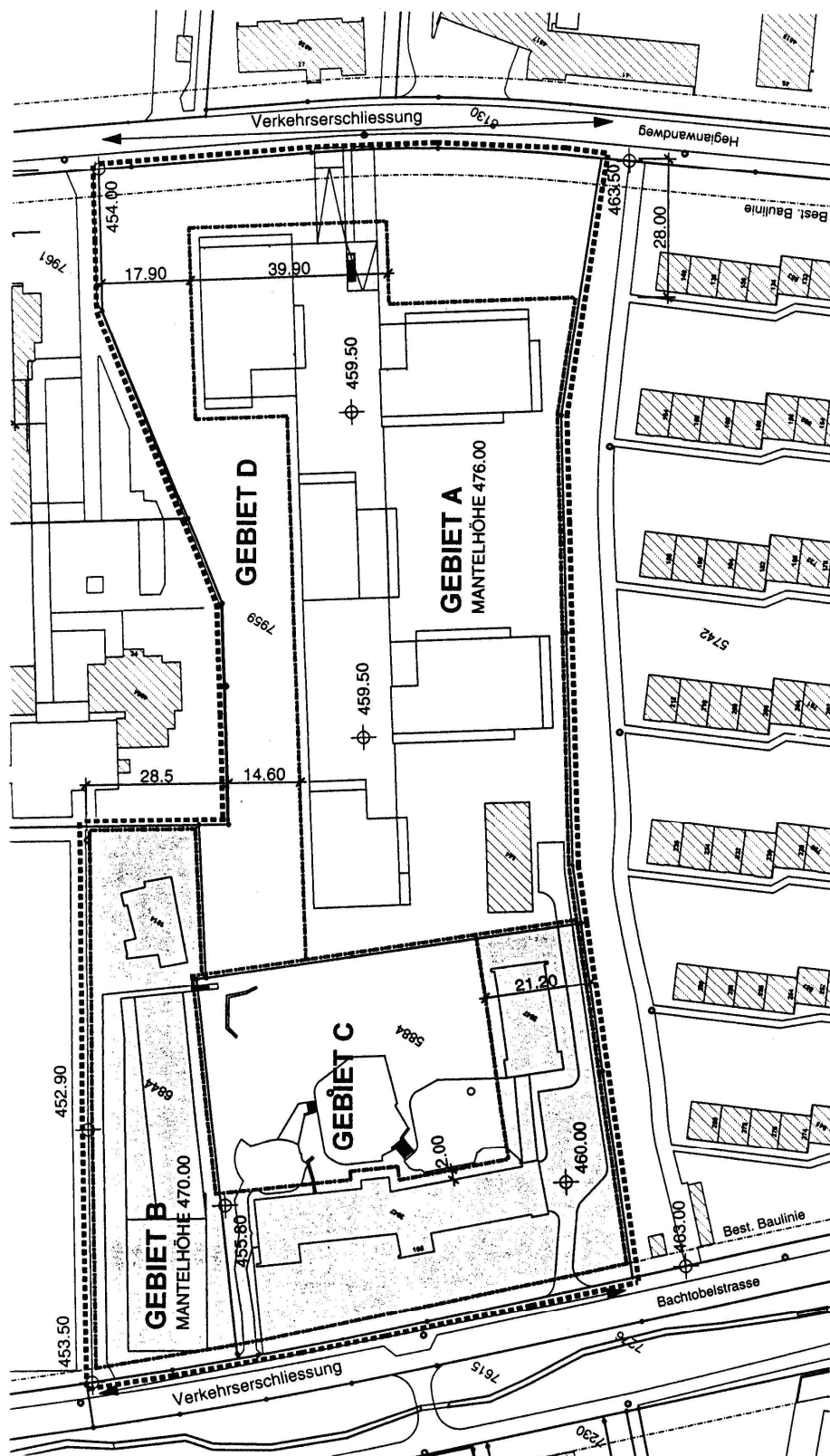
Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss. Der vorgeschriebene Wohnanteil für das Gebiet A ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.²

¹ AS 43, 529.

² Genehmigt von der Baudirektion am 30. Oktober 2000; Inkraftsetzung auf den 25. November 2000.



- LEGENDE**
- GEBIET A
 - GEBIET B
 - GEBIET C
 - GEBIET D
 - GELTUNGSBEREICH
 - MANTELLINIE

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
BACHTOBEL, ZÜRICH - WIEDIKON